

2025年第一季度

# 博纳研究 住宅市场报告



Cyan Ho  
CEA No. : R042852G

# 2025年第一季度私宅市场报告

## 概述

2025年第一季度，私宅价格增长速度较上一季有所放缓。尽管买家信心恢复且销售活动强劲，但价格增长依旧放缓。

## 价格

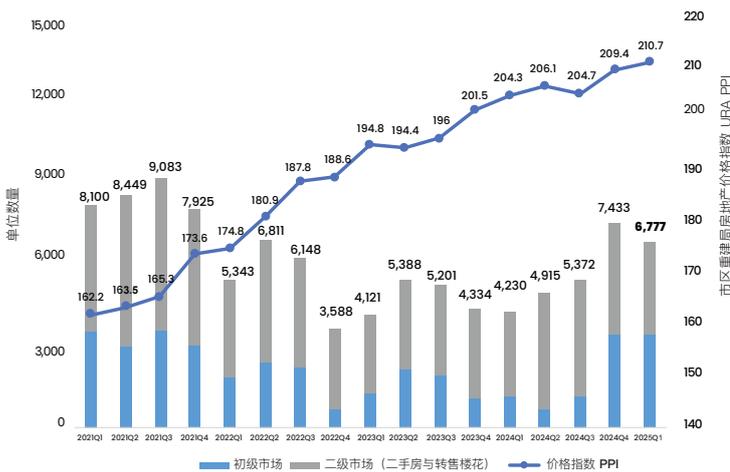
- 市区重建局初步估计显示，第一季整体私宅价格环比上涨 0.6%，低于 2024 年第四季 2.3% 的环比增长，这是私宅价格连续第二个季度增长。
- 2025 年第一季度，有地私宅和非有地私宅的价格双双环比增长 0.6%。非有地私宅价格在 2024 年第四季环比增长 3% 后，于 2025 年第一季度环比增长 0.6%。
- 在非有地私宅领域内，所有子市场的价格增速都已减缓。其他中央区 (RCR) 涨势在三个子市场中最强，价格环比增长了 1%，与 2024 年第四季 3.0% 的环比增幅相比有所缓和。本季仅推出艺景峰 (The Orie) 一个新 RCR 项目，买卖禁令数据显示艺景峰以每平方英尺 S\$2,732 的平均价格售出了 777 个单位中的 690 个。与此同时，现已开盘的 RCR 项目如嘉乐轩 (Emerald of Katong)、宁芳苑 (Nava Grove) 和双悦园 (The Continuum) 在 2025 年第一季度所售单位的平均单位尺价高于 2024 年第四季。
- 核心中央区 (CCR) 的非有地私宅价格环比增长 0.6%，而 2024 年第四季的环比增长则为 2.6%。与此同时，相比上一季 3.3% 的增长，第一季中央区外 (OCR) 的房价涨势乏力，环比增幅为 0.3%。

- 有地住宅市场方面，2025 年第一季度价格环比增长 0.6%，扭转了上一季环比微跌 0.1% 的表现。2025 年第一季度有地住宅价格小幅增长，这是连续两个季度下滑后，价格首次出现季度增长。尽管本季的有地住宅销量减少，但价格仍出现些许增长。
- 市建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，2025 年第一季度 (截至 2025 年 3 月 30 日) 有地私宅交易共计 443 笔，比 2024 年第四季完成的 508 笔交易减少约 13%。
- 2025 年第一季度，独立式洋房的平均单位尺价 (土地均价为每平方英尺 S\$1,910) 环比增长 19.2%，表现强劲。半独立式洋房 (土地均价为每平方英尺 S\$1,796) 和排屋 (土地均价为每平方英尺 S\$1,973) 的平均尺价分别环比增长 1.3% 和 1.9%。

## 交易量

- 根据市场观察，2024 年第四季市场情绪好转的情况似乎持续到了 2025 年第一季度，这得益于地点优越的新盘所带来的热潮。
- 2025 年第一季度私宅销售由一级市场主导，并受到 Parktown Residence、艺景峰、逸泰·雅居 (Elta)、Lentor Central Residences 和 Bagnall Haus 等多个重大新楼盘的支撑。
- 市建局房地产资讯系统买卖禁令数据和每月销售数据显示，开发商在第一季 (截至 2025 年 3 月 30 日) 的销量共计约 3,379 个新私宅 (不包括 EC)，而 2024 年第四季的销量则为 3,420 个。
- 第一季最畅销的项目是 OCR 的 Parktown Residence，售出了 1,059 套单位，平均单位尺价为每平方英尺 S\$2,370。
- OCR 子市场推动了第一季的新私宅销售，约占新私宅销量的 66%，销量超过 2,233 个单位 (截至 2025 年 3 月 30 日)。

### 私宅总销量与房地产价格指数



来源: 博纳研究、市区重建局 (\*价格指数数据参照2025年4月1日公布的初步预测)、市区重建局房地产资讯系统 (数据截至2025年3月30日)

### 表1: 2025年第一季度畅销项目龙虎榜

项目	区域	2025年第一季度单位销量	2025年第一季度平均单位价格 (S\$PSF)
PARKTOWN RESIDENCE	OCR	1,059	\$2,370
艺景峰 THE ORIE	RCR	690	\$2,732
LENTOR CENTRAL RESIDENCES	OCR	459	\$2,219
逸泰·雅居 ELTA	OCR	328	\$2,545
柏南华庭 ONE BERNAM	CCR	102	\$2,561

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据截至2025年3月30日)

- 自 2013 年第二季售出 2,760 个新 OCR 单位，第一季 OCR 新房销量有望成为这一区过去十多年来开发商季度销量最高的一次。
- 除了本月开盘的 OCR 新盘，购房者也从第一季已开盘的项目中买房，如 Hilllock Green (59 个单位售出) 和水岸华庭 (Sora) (44 个单位售出)。

- 与此同时，转售市场在第一季的销售势头依旧偏弱，交易量共计 3,158 个单位（截至 2025 年 3 月 30 日），由第四季转售的 3,702 个单位环比下滑 14.7%，部分购买兴趣可能转移到了第一季的全新楼盘。
- 本季最畅销的二手私宅项目是大型公寓项目聚宝园（Treasure at Tampines），以每平方英尺 S\$1,729 的平均价售出 46 个单位。
- 转售楼花交易量下降至约 240 笔，较 2024 年第四季（交易量 311 笔）环比减少了 23%。
- 买卖禁令数据显示，第一季整体私宅交易量共计约 6,777 个单位（包括新盘销售和转售私宅）。

## 私宅出租概况

- 市建局房地产资讯系统数据显示，2025 年 1 月和 2 月的私宅租赁市场表现似乎较为平和。今年首两个月签订的租约合同共计 13,316 份，总价值近 S\$7,100 万。与之相比，2024 年同期签订的合同总数则为 13,133 份，总价值为 S\$7,050 万。
- 与此同时，1 月至 2 月期间的月租中位数为每平方英尺 S\$4.94，稍微高于 2024 年第四季每平方英尺 S\$4.90 的月租。
- 2025 年首两个月，有地私宅最高月租 S\$95,000 来自古鲁尼路（Cluny Road）一栋独立式洋房。非有地私宅方面，分别来自优景苑（Goodwood Residence）、Hana 和 One Chatsworth 的三个大型单位，月租均为 S\$39,000。
- 市建局数据显示，2024 年第四季私宅租金持平，2024 年全年租金减少了 1.9%。这是自 2020 年租金下滑 0.6% 以来，私宅租金首次出现同比缩减。博纳产业预计 2025 年第一季私宅租赁市场将保持相对稳定。

## 私宅市场展望

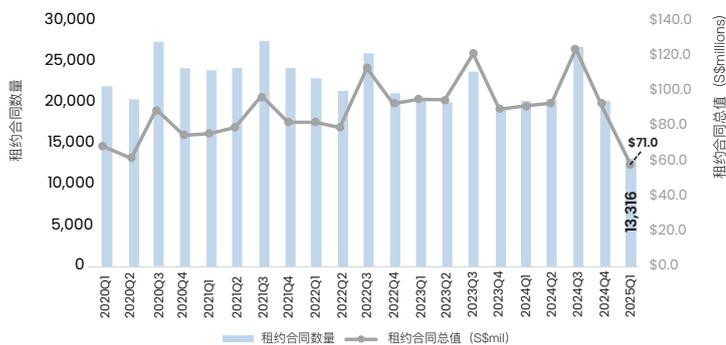
尽管 2024 年底市场情绪有所好转，但美国全面加征进口关税，中国宣布采取报复性措施，市场不确定因素在 2025 年 4 月显著加剧。全球股市因为陷入恐慌，这些举措可能重创国际贸易，并影响此前增长已乏力的全球经济。

房地产市场受市场情绪的高度影响，博纳产业预计部分潜在买家可能会采取观望态度，在购买任何房产前寻求更明确的信息。需继续观察的是，潜在贸易战可能引发全球经济衰退，进而打击企业投资、消费者对商品的需求、商业信心和就业保障。

博纳产业目前将维持现有预测，新房销量预料将达 8,000 至 9,000 个单位（不包括 EC），受今年将推出的大量新房供应支撑。转售私宅方面，2025 年全年销量可能达 14,000 至 15,000 个单位。然而，一旦贸易战爆发，购房需求可能会减弱。与此同时，2025 年私宅价格可能增长 3% 至 4%。市场阴霾笼罩，开发商预料会敏感定价，精明的买家和投资者可能仍有机会购房。

2025 年第二季即将推出的新项目可能包括滨海南（Marina South）建有 937 个单位的滨海花园一号（One Marina Gardens）、媒体圈（Media Circle）建有 358 个单位的 Bloomsbury Residences 和丹戎禺（Tanjong Rhu）建有 107 个单位的雅丽轩（Arina East Residences）。更具体来说，滨海花园一号和 Bloomsbury Residences 是各自新住宅邻区（precinct）内首个推出新盘项目。

每季私宅出租量与租约总值



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据截至 2025 年 2 月）

## 2025年第一季组屋转售报告

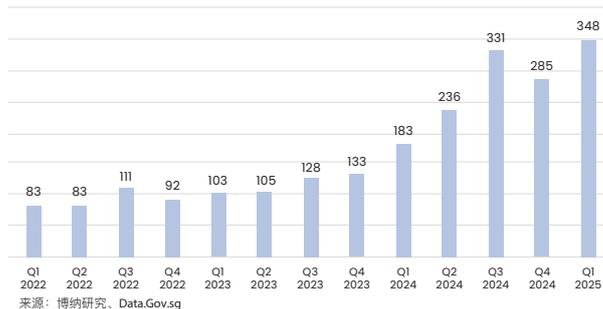
### 概述

建屋发展局（HDB）公布的初步预估数据显示，2025年第一季组屋转售价格环比增长1.5%，低于上一季2.6%的环比增幅。至今，组屋转售市场的价格已连续第20个季度上涨。

### 交易量和价格

- 初步估计数据显示，组屋转售价格指数以200.9点于2025年第一季创下新高。第一季的价格增长是五个季度以来，最缓慢的季度增长。
- 建屋局数据显示，2025年第一季（截至2025年3月27日）组屋转售量共计6,392个单位，低于去年同期成交的6,928个单位。销售放缓可能由多种因素造成，如降温措施对市场的影响，以及2025年2月组屋销售活动中推出的新单位数量充裕（10,622个预售组屋BTO和剩余组屋SBF）。
- 交易数据显示，2025年第一季成交价至少S\$100万的转售组屋销量达348个单位，超越了2024年第三季售出331个单位的纪录，创下每季交易量新高。这也比2024年第四季转售的285个百万组屋单位多出22%。第一季售出的348个百万组屋单位占整体组屋转售量的约5.5%，其中包括148个4-房式单位、123个5-房式单位和77个公寓式组屋。
- 2025年百万组屋转手交易量可能再度突破1,000个，2024年百万组屋全年转售量就有1,035个单位。

### 百万组屋交易量



- 据博纳产业观察，最近几个季度以来的百万转售组屋交易中，4-房式单位销量一直高于5-房式销量。这得益于近期刚满最低居住年限（MOP）的组屋的交易。这些几乎全新的单位来自阿卡夫弯（Alkaff Crescent）、碧黛丽园通道（Bidadari Park Drive）、循环路（Circuit Road）、杜生路（Dawson Road）、圣乔治巷（St. George's Lane）、史达拉摩道（Strathmore Avenue）和大巴窑东路（Toa Payoh East）等地的项目。

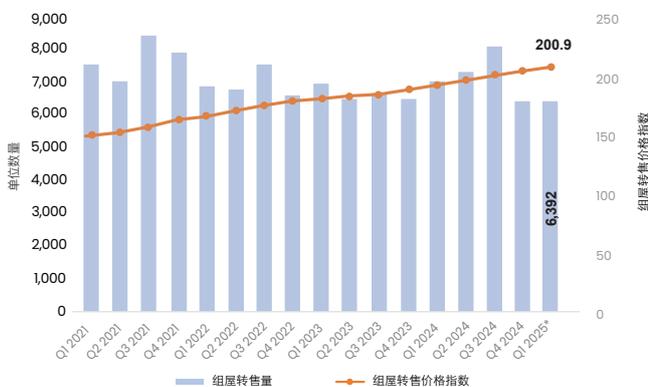
### 组屋转售市场展望

2025年第一季的组屋转售量可能是近几年来，交易量表现最疲软的季度之一。博纳产业认为，销售疲软的部分原因是2025年2月推出的预售组屋和剩余组屋供应量大，吸引部分潜在买家退出转售组屋市场。等待时间较短的预售组屋和已完工的剩余组屋供应充足，可能带走了转售组屋市场的部分需求。

尽管如此，博纳产业预计第二季和第三季的销量可能会回升，因为一些未能成功申购预售组屋的买家可能会考虑购买转售组屋。转售组屋需求也将受各种买家群体的需求支撑，包括首次和二次购屋家庭、永久居民以及售出私宅后完成15个月等候期的前私宅屋主。

博纳产业预计，鉴于年满五年最低居住年限的单位数量减少，组屋转售价将保持坚挺。博纳产业预测，2025年组屋转售价可能上涨5%至7%，转售量预计将达29,000至30,000个单位。

### 组屋转售量与组屋转售价格指数



免责声明:

尽管已采取一切合理措施确保此处打印或呈现的信息是准确的,但对于因任何错误或遗漏而造成的任何损失或不便,我们概不负责。此处提供的想法、建议、一般原则、示例和其他信息出于教育目且仅供参考。

此处包含的信息无意以任何方式提供针对购买、出售或出租房地产,或是任何形式的房地产投资的相关投资、监管或法律意见和建议。博纳对于读者做出的任何相关决定,以及从中产生的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权。

PropNex  
*Friends*

SCAN HERE TO KICKSTART  
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!

